

Inhoud

1. Nieuwe afleidingsregels n.a.v. BAG 2.0.....	1
2. Wat zijn logische overgangen?.....	1
3. Afleiden mutaties	4
4. Gebruiksdoelwijzigingen	6
5. Veranderingen ten opzichte van afleidingen Bag 1.0	7

1. Nieuwe afleidingsregels n.a.v. BAG 2.0

Met de invoering van Wet BAG op 1 juli 2018 is de structuur van de wet- en regelgeving en de inrichting van kwaliteitszorg en -toezicht van de BAG veranderd. Dit moment is aangegrepen om een aantal wijzigingen door te voeren. Sinds 1 november 2021 is het CBS overgegaan naar het in gebruik nemen van BAG 2.0.

De belangrijkste inhoudelijke wijziging binnen de BAG registratie betreft het invoeren van de nieuwe statussen van panden en verblijfsobjecten. Naast de statussen 'gesloopt' en 'in gebruik' komen daar de statussen 'verbouwing' en 'ten onrechte opgevoerd' bij. Dit betekent dat de afleiding van de woningvoorraad anders wordt bepaald. De verblijfsobjecten met statussen 'verbouwing' worden dan bij de voorraad opgeteld. Verblijfsobjecten met status 'ten onrechte opgevoerd' worden niet bij de voorraad opgeteld. Deze uitbreiding heeft niet geleid tot een trendbreuken in de voorraad en heeft alleen als consequentie dat de statussen waarin een verblijfsobject zich bevindt, kunnen worden verbijzonderd.

Om optimaal gebruik te maken van deze nieuwe informatie, zijn de afleidingsregels voor mutaties ook aangepast. Zo is het mogelijk geworden om de administratieve correcties beter te onderscheiden van de fysieke mutaties als sloop, onttrekking of toevoeging aan de voorraad. In dit document worden de afleidingsregels op basis van BAG 2.0 nader toegelicht. Naast het in gebruik nemen van de nieuwe pand- en VBO-statussen is er nog een aantal verbeteringen doorgevoerd om mutaties te typeren. Zo wordt er explicieter rekening gehouden met statusovergangen van een pand. In het geval van een onlogische overgang wordt de mutatie als correctie gekenmerkt. Ook zijn de regels om de nieuwbouw te bepalen verruimd, waarbij in sommige gevallen gebruik wordt gemaakt van het bouwjaar van het pand.

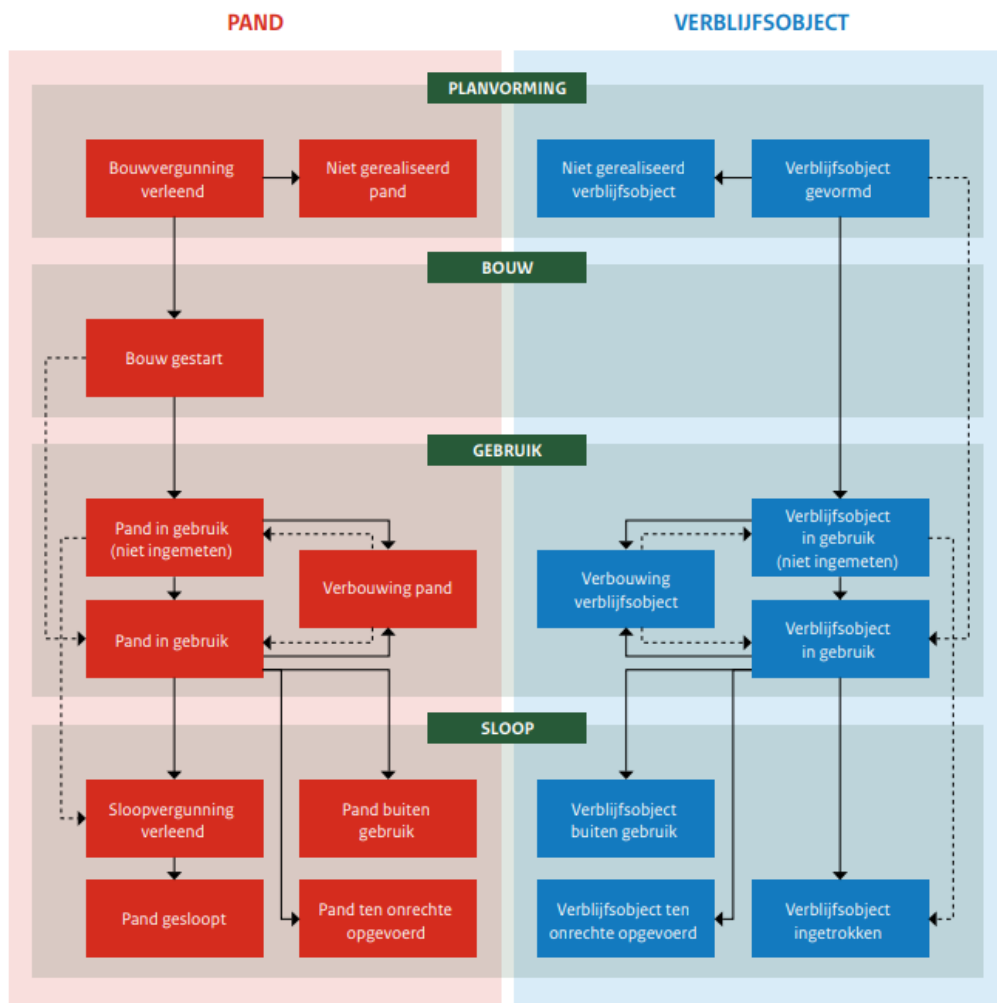
2. Wat zijn logische overgangen?

Het typeren van een statusovergang als logisch of niet logisch helpt om mutaties te categoriseren. De overgangen die als niet logisch zijn getypeerd worden namelijk altijd als correcties gezien.

In de eerste instantie dient het schema uit de BAG- catalogus (figuur 3.6a, pagina 23) als uitgangspunt voor het bepalen van wat logisch is. De overgangen met een pijl in het schema zijn logisch volgens de

registerhouder. Indien er afwijkende routes in het levenscyclus van een VBO of een Pand worden gezien, kan dit de bepaling van de mutatiesoort beïnvloeden.

Figuur 1 Levenscyclus van een pand en een verblijfsobject



Figuur 3.6.a: De logische volgorde van de ontwikkeling en status van panden en verblijfsobjecten

Bron: BAG-catalogus (figuur 3.6a, pagina 23)

VBO statusovergangen

In principe zijn alle VBO-overgangen waarbij sprake is van een mutatie logisch tenzij er overgang wordt geconstateerd van *voorraad* naar *niet gerealiseerd* of *gevormd* of van *ingetrokken/ten onrechte opgevoerd* naar in *voorraad*. Deze gevallen worden zowel in de nieuwe als in de oude situatie getypeerd als correcties.

Pand statusovergangen

Voor elke VBO-mutatie in/uit voorraad wordt gekeken of de bijbehorende pand-overgang logisch is. Deze informatie wordt als hulpinformatie gebruikt bij de afleidingen die later in het document aan de orde komen. Alleen vbo-voorraadmutaties met een logische pand-overgang worden gekarakteriseerd als nieuwbouw, toevoeging, sloop of onttrekking aan de voorraad. Zodra de pand-overgang onlogisch is, dan is de mutatie altijd een (negatieve of positieve) correctie.

In sommige gevallen worden niet-logische overgangen uit het schema uit de [BAG-catalogus](#) (figuur 3.6a, pagina 23) door ons toch als logisch gekenmerkt. Deze gevallen zijn verderop van een korte motivatie voorzien. Verder is het nuttig te vermelden dat er niet wordt gekeken of de combinatie van vbo en pand statussen logisch is. Dit om overbodige complexiteit te vermijden.

Opmerking: dit document behandelt alleen de typering van mutaties in eerste instantie. De typering in tweede instantie (zoals bedoeld in [UC10, appendix B](#)) is ongewijzigd gebleven. Bij de typering tweede instantie worden individuele mutaties geaggregeerd waarbij alle overgangen worden gesaldeerd. Zo wordt er rekening mee gehouden dat 1 VBO maar 1 mutatie per verslagperiode kan hebben en dat een VBO niet twee keer als nieuwbouw of als sloop kan worden getypeerd.

2.1 Uitzonderingen niet-logische pandovergangen

Ten aanzien van de pand statussen *in gebruik of in gebruik (niet ingemeten)* is besloten om ze gelijk te behandelen al worden ze in het schema niet gelijk behandeld. Bijvoorbeeld overgang 'niet ingemeten' naar 'buiten gebruik' is volgens het schema onlogisch terwijl de overgang 'in gebruik' 'buiten gebruik' wel logisch is. Ook in deze situatie gaan wij ervan uit dat deze overgangen reële overgangen kunnen zijn.

Ten aanzien van de nieuwe pandstatus *verbouwing* is besloten om deze op dezelfde wijze te behandelen als statussen *in gebruik of in gebruik (niet ingemeten)*. Wij vermoeden dat een overgang van bouw gestart naar verbouwing pand samen kan gaan met nieuwbouw ook al zijn sommige stappen in het administratieproces overgeslagen.

De overgangen van *bouwvergunning verleend* naar *in gebruik of in gebruik (niet ingemeten)* of *Verbouwing pand* zijn volgens het schema niet logisch. Wij gaan er van uit dat men de stap 'bouw gestart' heeft overgeslagen, maar dat er wel degelijk een overgang heeft plaats gevonden van bouw naar in het gebruik nemen van een pand, daarom typeren wij deze overgang toch als logisch.

De overgang *bouwvergunning verleend* naar *niet gerealiseerd* wordt niet getypeerd als logisch om te voorkomen dat VBO mutaties met deze overgang als iets anders dan correcties worden gekenmerkt.

Alle pandovergangen van en naar status '*Pand ten onrechte opgevoerd*' worden niet getypeerd als logisch om te voorkomen dat VBO mutaties met deze overgang als iets anders dan correcties worden gekenmerkt.

Bij de overgang pand *in gebruik* naar pand is *gesloopt* gaan wij uit van de daadwerkelijke sloop en dat de stap *sloopvergunning verleend* overgeslagen is. Ook deze overgang wordt als logisch gezien.

Overzicht logische statusovergangen van een pand

Bovenstaande lijst is gevisualiseerd in het volgende schema, waarbij In Gebruik & In Gebruik (Niet Ingemeten) als één status wordt behandeld.

	Bouwvergunning Verleend	Bouw Gestart	In Gebruik (Niet Ingemeten)	Verbouwing	Buiten gebruik	Sloopvergunning verleend	Gesloopt
Bouwvergunning Verleend							
Bouw Gestart							
In Gebruik (Niet Ingemeten)							
Verbouwing							
Buiten gebruik							
Sloopvergunning verleend							
Gesloopt							

- Grijs: de overgang blijft hetzelfde -> Nieuwbouw, Toevoeging, Sloop of Onttrekking
- Groen: de overgang is logisch -> Nieuwbouw, Toevoeging, Sloop of Onttrekking
- Rood: de overgang is niet logisch -> Correctie

3. Afleiden mutaties

De mutatiesoort wordt bepaald voor alle VBO's die de voorraad binnenkomen of verlaten. Om de afleidingen te bepalen wordt gebruik gemaakt van de pandstatus voor en na de mutatie. Dit wordt als volgt bepaald.

Pandstatus was

Er wordt gekeken naar het pand dat vlak voor de mutatie gekoppeld was aan het betreffende verblijfsobject. Voor dit pand wordt gekeken naar het voorkomen op het moment mutatiedatum minus één dag.

Pandstatus wordt

Er wordt gekeken naar de status van het pand dat tijdens de mutatie gekoppeld is aan het betreffende verblijfsobject. Dit hoeft niet altijd hetzelfde pand te zijn dat voor '*pandstatus was*' is afgeleid.

In het geval van nieuwbouw wordt extra moeite gedaan om een combinatie van verblijfsobject en pand te vinden. Dat gaat als volgt: tijdens de hele levenscyclus van een verblijfsobject wordt gekeken naar alle voorkomens met de status '*verblijfsobject gevormd*'. Het tijdvak dat wordt gevormd door deze voorkomens noemen wij de vormingsfase. Tijdens de vormingsfase van de VBO kijken we of gedurende die periode of een deel van die periode aan het vbo een pand gekoppeld is dat in de bouwfase was (met pandstatus *bouwvergunning verleend* of *bouw gestart*). Als dat het geval is, wordt de mutatie van het verblijfsobject als nieuwbouw getypeerd. Deze typering wordt niet teniet gedaan door een onlogische pand statusovergang. Deze afleiding ten aanzien van de nieuwbouw is niet veranderd ten opzichte van vorige specificaties (o.b.v. BAG 1.0).

In voorraad Nieuwbouw (N+)

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand wordt = bouw gestart OF bouwvergunning verleend

& Pand overgang is logisch

OF

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand was = bouw gestart OF bouwvergunning verleend

& Pand overgang is logisch

OF

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand was = leeg

& Pand wordt bouwjaar => -1 jaar van het verslagjaar OF Pand wordt bouwjaar <= +1 jaar van het verslagjaar

& Pand overgang is logisch

In voorraad Toevoeging (T+)

De toevoegingen aan de voorraad kunnen enkel voorkomen in situaties waarin het bijbehorende pand al in de voorraad is. Als een VBO in een nieuw pand komt, willen wij dit als nieuwbouw of als een correctie herkennen. Een situatie waarin een pand wordt afgevoerd terwijl er een VBO aan wordt toegevoegd kan enkel correctie zijn omdat het een onlogische gebeurtenis is.

VBO gevormd OF VBO was leeg > VBO in voorraad

& Pand was = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing vóór mutatiemoment VBO

& Pand wordt = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing op mutatiemoment VBO

In voorraad correcties (C+)

VBO niet in voorraad > VBO in voorraad

& geen nieuwbouw

& geen toevoeging

Uit voorraad Sloop (S-)

VBO voorraad = Ja > VBO =ingetrokken

& Pand wordt = Sloop OF sloopvergunning verleend

& Pand overgang is logisch

Uit voorraad Onttrekking (O-)

Ook voor onttrekkingen geldt dat ze enkel voorkomen in situaties met een bestaande pand die blijft bestaan (en dus niet wordt gesloopt).

VBO voorraad = Ja > VBO =ingetrokken

& Pand was = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing vóór mutatiemoment VBO

& Pand wordt = in gebruik OF in gebruik (niet ingemeten) OF in verbouwing op mutatiemoment VBO

Uit voorraad correcties (C-)

VBO voorraad = Ja > VBO voorraad = Nee

& geen sloop

& geen onttrekking

4. Gebruiksdoelwijzigingen

De oude basisregels voor gebruiksdoelwijzigingen zijn gehandhaafd.

VBO was & VBO wordt	Gebruiksdoel was	Gebruiksdoel wordt	Output voorraad woningen	Output voorraad Utiliteit (niet woningen)
In voorraad	utiliteit	woon	Toevoeging (+)	Onttrekking (-)
In voorraad	woon	utiliteit	Onttrekking (-)	Toevoeging (+)

5. Veranderingen ten opzichte van afleidingen Bag 1.0

De belangrijkste veranderingen in de regels zijn:

- Nieuwe regels ten aanzien van nieuwbouw
 - o VBO's die de fase gevormd hebben overgeslagen kunnen in de nieuwe situatie gekenmerkt worden als nieuwbouw
 - o VBO's in nieuwe panden die de bouwfase hebben overgeslagen kunnen in de nieuwe situatie gekenmerkt worden als nieuwbouw
- Nieuwe regels ten aanzien van toevoegingen
 - o Er moet altijd sprake zijn van een bestaand pand in de nieuwe situatie om als toevoeging te worden gekenmerkt
- Nieuwe regels met nieuwe status 'ten onrechte opgevoerd'
 - o Deze nieuwe status stelt ons in staat om administratieve correcties beter te onderscheiden van de echte mutaties. Bij de oude regels werden deze vaak bij sloop meegeteld.
- Invoering logische pandovergangen
 - o Alleen VBO mutaties met logische pandovergangen worden gekarakteriseerd als fysieke mutaties

Doorgevoerde wijzigingen hebben voornamelijk effect op het aantal mutaties die als nieuwbouw worden getypeerd ten koste van het aantal toevoegingen. Er worden minder onttrokken VBO's als sloop getypeerd ten gunste van het aantal correcties. Het aantal correcties neemt licht toe: het aandeel van de positieve en negatieve correcties in totaal aantal mutaties neemt met iets meer dan 1 procentpunt toe in de onderzochte periode.

Verdeling mutatiesoorten over de periode oktober 2021 tot en met maart 2022 (voorlopige cijfers).

Positieve mutaties	Oude afleidingen BAG1.0	Nieuwe afleidingen BAG 2.0
Positieve correcties	1,7%	2,8%
Toevoegingen	31,0%	28,4%
Nieuwbouw	67,4%	68,7%
Totaal	100,0%	100,0%
Negatieve mutaties	Oude afleidingen BAG 1.0	Nieuwe afleidingen BAG 2.0
Negatieve correcties	4,2%	5,4%
Onttrekkingen	50,5%	50,0%
Sloop	45,3%	44,6%
Totaal	100,0%	100,0%